BEBAUUNGSPLAN UNTERNEUSTADT VII/51, TEIL C
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) i. V. m. BauNVO**

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Abweichend von § 6 (2) und (3) BauNVO sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe
ausschließlich als Laden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

1.3 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)
Sonstige Wohnungen an der Leipziger Straße und dem Unterneustädter Kirchplatz sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Abweichend von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten nur in Erdgeschoßflächen an der Leipziger Straße und dem Unterneustädter Kirchplatz zulässig.
Abweichend von § 7 (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.5 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (chemische Reinigungen) (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

1.6 **2. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 1, Nr. 22 und (4) BauGB, § 50 (6) und § 87 (4) HBO, § 21 a BauNVO)**

2.1 Die Geschoßfläche von Garagen wird gemäß § 21 a (4) BauNVO nicht auf die festgesetzte zulässige Geschoßfläche angerechnet.

2.2 Anzahl der Stellplätze (§ 9 (4) BauGB, § 21 a BauNVO), § 50 Abs. 6, § 9 (3) und § 87 (1) Nr. 4 HBO)
Für die Zahl der anzulegenden Stellplätze ist die jeweils geltende Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich
Im öffentlich geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) ist abweichend von der Stellplatzsatzung eine Stellplatzreduktion von 30 % für Wohnungen über die Reduktionszone II hinaus zulässig.

2.3 Für den Block 16 (nur Grundstücke an der Christophstraße gegenüber Block 17/18 und den Block 18 mit Ausnahme des Bereiches A* ist abweichend von der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kassel für je 10 Wohnungen ein Stellplatz nachzuweisen. Die Herstellung dieser Stellplätze ist nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche GSt (A) zulässig.

2.4 Für die Grundstücke in Block 17, die an der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Christophstraße) liegen, ist die Herstellung von Stellplätzen nur an der Mauerbeerplantage zulässig.

2.5 Die erforderlichen Stellplätze für die nicht unter Ziffer 2.3 und 2.4 genannten Blöcke und Blockteile sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

3. **Gestaltung, besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V. mit HBO)**

3.1 Höhe der baulichen Anlagen/Bautiefe (§ 9 (1) BauGB, § 16 (3), § 23 (4) BauNVO:
Als maximale Traufhöhen werden festgesetzt:
- Block 11 (entlang der Sternstraße gegenüber Block 9: 13,50 m
  Block 9 befindet sich im angrenzenden Geltungsbereich VII/51 Teil B)
- Block 12 (gegenüber Block 17 Teil A): 11,00 m
- Block 18 (entlang der Sternstraße gegenüber Block 19: 11,50 m
  Block 19 befindet sich im angrenzenden Geltungsbereich VII/51 Teilplan B)
- Blöcke 10, 11, 12, 13 entlang des Unterneustädter Kirchplatzes: 19,00 m

Dahinterliegende Geschosse müssen um jeweils ihre Geschoßhöhe von der darunterliegenden Traufhöhe zurückspringen (45°-Staffelung).
Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich jeweils auf das Niveau der Oberkante des zukünftigen Straßenniveaus.

3.2 Fassadengliederung
Ab dem 1. Obergeschoß ist ein Vortreten von Gebäudeteilen von Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) in den öffentlichen Straßenraum bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m entlang folgender Straßen zulässig: Bettenhauser Straße zwischen Block 11 (Teil B) und Block 16, Kaufunger Straße, Sternstraße (nur Block 16)
Der 45°-Lichteinfall für alle Wohn- und Aufenthaltsräume ist in jedem Fall zu gewährleisten.
Im Block 16 ist entlang der Christophstraße im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 2,00 m zulässig. Entlang der Sternstraße ist ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 2,00 m auf einer Länge von max. 25,00 m zulässig.

3.3 Einfriedung (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)
Die südwestliche Baulinie des Blocks 18 in Flucht der alten Zollmauer ist durch Bebauung oder Einfriedung als Mauer mit Öffnungen (Höhe: mind. 1,50 m, max. Mauerkrone Zollmauer) einzuhalten.
Ab dem 1. Obergeschoß ist eine Überschreitung dieser Flucht um bis zu 11,00 m in der Länge und bis zu 1,50 m in der Tiefe zulässig.

3.4 Ein Staffelgeschoss oder ausgebautes Dachgeschoss, das über das festgesetzte Höchstmaß an Vollgeschossen hinausgeht, ist nur in Verbindung mit einer Dachterrasse zulässig. Die Gestaltung der Dachterrassen wird unter Ziffer 6.2.2 geregelt.

4. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Der südliche Teil der Christophstraße ist Teil des „Autoarmen Quartier" die Straße ist „befahrbarer Fußweg" mit dem Zusatz „Anlieger und Radfahrer frei"

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

5.1 In den Blöcken 10, 11 und 13 sowie dem Mischgebiet zwischen Unterneustädter Kirchplatz und der Einmündung Sommerweg sind die Grundflächen der Arkaden entlang der Leipziger Straße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 In Block 13 ist die bestehende Wasserleitungstrasse durch ein Leitungsrecht und die Erschließung der Regelstation durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Werke zu sichern.

5.3 In den Blöcken 16 und 18 ist die Erschließung des rückwärtigen Teiles C durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer zu sichern.
In Block 17 ist der direkte Zugang von den Grundstücken entlang der Christophstraße zu den zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen an der Maulbeerplantage durch ein Gehrecht zugunsten der Grundstückseigentümer zu sichern.

5.4 Die unter 5.3 genannten Flächer sind in ihrer Lage und Breite entwurfsabhängig veränderbar. Sie dürfen innerhalb des durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzten Bereichs ab dem 1.Obergeschoß überbaut werden.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a + b BauGB)**

6.1 **Öffentliche Grün- und Erschließungsanlagen**

6.1.1 Die öffentliche Grünfläche am Südwestrand des Plangebietes zwischen Sternstraße und Maulbeerplantage ist überwiegend als Vegetationsfläche mit integrierten Kinderspieleinrichtungen herzustellen. Ein Erschließungsweg ist als Verbindungsweg zwischen den beiden begrenzenden Straßen anzulegen. Die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen. Es sind Neupflanzungen von alterungsfähigen, standortgerechten Laubbäumen in Anlehnung an die Gehölzliste und Laubsträucher zu pflanzen. Die Anzahl und Stellung der Gehölze, die Lage und Ausbildung des Erschließungsweges und die Art und Anzahl der Kinderspieleinrichtungen sind entwurfsabhängig.

6.1.2 Die beiden öffentlichen Grünflächen innerhalb des Unterneustädter Kirchplatzes sind mit einer vegetationsfähigen und für Bäume geeigneten Bodenschicht auszubilden, die an der Oberfläche begehbar ist. Ein Kranz von großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm ist zu pflanzen.

6.1.3 Die Baumarten und die festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind der Ausführungsplanung entsprechend anzupassen. Der Wurzelbereich der Baumstandorte ist entsprechend der DIN 18920 zu sichern und zu behandeln und von jeglicher Baumaßnahmen freizuhalten.

6.1.4 Die festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
In den öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen ist der als zu erhaltende und zu pflanzende Baumbestand bei Verlust durch eine standortentsprechende und alterungsfähige Neupflanzung aus einheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu ersetzen.

6.1.5 Öffentliche Straßen- und Erschließungsflächen (mit Ausnahme der Leipziger Straße) werden zu maximal 40 % stark versiegelt und zu mindestens 60 % mit fugenreichem (min. 20 % Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material befestigt (die Prozentangaben beziehen sich auf die Gesamtbilanz).

6.2 **Private Grundstücksflächen**
Für alle privaten Baugrundstücke gilt:

6.2.1 Dachbegrünung
Unabhängig von der Dachneigung sind mindestens 30 % aller Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen.
Die Substratstärke bei sämtlichen Dachbegrünungen muß mindestens 7 cm betragen.
Die festgesetzte Dachbegrünung kann ausnahmsweise reduziert werden, sofern die Wandbegrünung von mindestens 30 m² (entspr. Pkt. 6.2.3) überschritten wird oder sonstige Pflanzungen über die festgesetzten Mindestanforderungen hinausgehen:
- Für 2 m² Dachgrün-Reduzierung sind 3 m² Fassadengrün herzustellen
oder
- für 2 m² Dachgrün-Reduzierung ist 1 m² Vegetationsfläche mit mindestens einem Laubstrauch herzustellen.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Dachfläche für Belichtungszwecke, Brauchwasseranlagen und/oder für Solarkollektoren benötigt wird.

6.2.2 Dachterrassen
Die Dachterrassen müssen mindestens 35 % der Vollgeschoßfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
Dachterrassen, die nicht überbaut sind, sind zu mind. 25 % als Vegetationsflächen auszubilden.
Alle Dachterrassenflächen über 50 m² sind vollflächig zu begrünen. Bei der vollflächigen Begrünung sind mind. 50 % der Vegetationsfläche mit geeigneten Gehölzen wie z. Bsp. Winterjasmin, Ginsterarten, Felsmispelarten zu bepflanzen. Die Substratstärke muß im Mittel mind. 40 cm betragen.

6.2.3 Wandbegrünung
Gebäudefassaden oder sonstige andere berankbare Flächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist innerhalb von 5 Jahren eine Mindestfläche von 30 m² je Baugrundstück zusammenhängend, vorwiegend zu öffentlichen Verkehrsflächen hingewandt, zu begrünen.
Die Pflanzbeete sind in einer Größe von mindestens 1 m² (lichtes Maß) anzulegen und mit mindestens zwei Pflanzen zu bepflanzen. Arten. s. Pflanzenliste Ziffer IV
Die festgesetzte Wandbegrünung kann ausnahmsweise reduziert werden, sofern die Dachbegrünung von 30 % (entspr. Ziffer I. 6.2.1) überschritten wird oder sonstige Pflanzungen über die festgesetzten Mindestanforderungen hinausgehen:
- Für 3 m² Wandgrün-Reduzierung sind 2 m² Dachgrün herzustellen
oder
- für 3 m² Wandgrün-Reduzierung ist 1 m² Vegetationsfläche mit mindestens einem Laubstrauch herzustellen.

6.2.4 Private Stellplatzanlagen und Nebenanlagen. Begrünung und Oberflächengestaltung

6.2.4.1 Begrünung und Befestigung von ebenerdigen und nicht umbauten Stellplätzen sowie Nebenanlagen
Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 m² mit Schutzeinrichtung zu pflanzen. Bei Verlust ist unverzüglich eine Ersatzpflanzung durch einen Baum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm vorzunehmen.
Ausnahmsweise kann der Nachweis der ermittelten Baumzahl abweichend von § 4 (2) Satz 4 der Stellplatzsatzung bei Stellplatzanlagen unter 1 000 m² Fläche vollständig auf einem Pflanzstreifen vor oder seitlich der Stellplatzanlage oder auf anderen nahegelegenen Grünflächen erbracht werden, wenn der unmittelbare Zusammenhang gegeben ist. Bei Stellplatzanlagen können die ermittelten Bäume den geforderten Pflanzstreifen übersteigen.

6.2.4.2 Ebenerdige, offene Stellplätze, die nicht überbaut oder umbaut sind, sowie Carports und deren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zulässig.

6.2.4.3 Mülstandplätze sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen oder baulich zu integrieren.

6.2.4.2 Carports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

6.2.4.3 Flachdächer und Dächer von Garagen- und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von bis 25° sind vollflächig zu begrünen. Die Substratstärke bei sämtlichen Dachbegrünungen muß mindestens 7 cm betragen.

6.2.4.4 Begrünung von Garagengeschossen, Garagengeschossteilen
Tiefgaragen, Garagengeschosse oder Garagengeschossteile bis max. 2 Geschosse, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Mindestsubstratstärke von im Mittel 40 cm abzudecken. zu begrünen und gärtnerisch anzulegen mit Ausnahme von notwendigen Terrassen und Wegen. Mindestens 25 % der Vegetationsfläche ist mit geeigneten Gehölzen wie z.B. Winterjasmin, Ginsterarten, Felsmispelarten zu bepflanzen.
Entsprechend der Stellplatzsatzung ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum (entspr. Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies trifft auch auf Stellplätze mit Abdeckung, jedoch ohne Überbauung zu. Die Substratstärke im Wurzelbereich der Bäume muß mind. 80 cm betragen.

6.2.5 In der privaten Grünfläche (am Block 16) sind mind. sechs einheimische, alterungsfähige Laubbäume, Stammumfang im 1.00 m Höhe 16-18 cm, in Anlehnung an die Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die private Grünfläche ist überwiegend als Vegetationsfläche mit integrierten Kinderspieleinrichtungen herzustellen. Ein wassergebundener Erschließungsweg ist als Verbindungsweg zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
Auf der privaten Freifläche ist eine quartiersöffentliche Nutzung zu ermöglichen. Eine Einzäunung der privaten Grünfläche ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern die Fläche als Freifläche für einen Kindergarten oder eine Kindertagesstätte genutzt wird

6.2.6 Grundstucksentwässerung
In den Boden eindringende und das Wurzelwachstum behindernde Bauteile wie Fundamente zwischen niveaugleichen Vegetationsflächen zwischen privaten Grundstücken sind nicht zulässig. Trennende Wandelemente sind in solchen Fällen nur zulässig in Form von einzelnen Punktfundamenten oder anderen das Wurzelwachstum weitgehend nicht behindernden Stützkonstruktionen.
Die Errichtung von Hochwasserschutzdämmen zur Sicherung der Gebäude und Grundstücke ist unzulässig.

6.2.7 Die festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf den privaten Grundstücksflächen ist der, als zu erhaltend und als zu pflanzen festgesetzte Baumbestand bei Verlust durch standortgerechte und alterungsfähige Neupflanzungen aus Laubbäumen zu ersetzen.

6.2.8 Auf Privatgrundstücken kann vom festgesetzten Pflanzstandort der zu pflanzenden Bäume bis zu 1,50 m in jeder Richtung abgewichen werden

6.3 **Für alle Grundstücke mit einer geringeren GRZ als 1,0 gilt:**

6.3.1 Vegetationsflächenanteile
Maximal 50 % der Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden überstellt werden dürfen, können nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, die restlichen mind. 50 % dieser Freiflächen sind als reine Vegetationsflächen auszubilden und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

6.3.2 Baumpflanzungen
Pro angefangene 80 m² Vegetationsfläche ist ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Ausgenommen sind Obstbäume, die einen geringeren Stammumfang aufweisen können. Die vorhandenen Bäume sind im Verhältnis 1:1 anzurechnen.
Parzellenübergreifend kann alternativ zu drei kleinkronigen Bäumen entsprechend Absatz 1 ein großkroniger Baum mit mind. 16-18 cm Stammumfang und mind. 25 m² bodenbürtiger Standfläche als Hochstamm (entspr. Pflanzenliste Ziffer IV) auf einer der Parzellen gepflanzt werden.
Alternativ zu der o.a. Baumpflanzung kann ausnahmsweise vorgenommen werden:
- eine Pflanzung von 15 m² Fläche mit standortgerechten Laubsträuchern und Laubhecken (wie z.B. Hainbuche, Liguster, Spiraea, Deutzie), die eine Mindestwuchshöhe von 1.00 m erreichen können. Je 1 m² Vegetationsfläche ist mind. eine Pflanze vorzusehen;

oder
- eine extensive Dachbegrünung (d.h. einfacher Schichtaufbau, geringer Pflegeaufwand, robuste, trockenheitsresistente Pflanzen) mit mind. 7 cm Substratstärke und mind. 30 m² Fläche (zusätzlich zu der unter Ziffer I. 6.2.1, Satz 1 geforderten Dachbegrünung);

oder
- eine Wandbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen, dabei ist innerhalb von 5 Jahren eine Mindestfläche von 45 m² lückenlos zu begrünen (zusätzlich zu der unter Ziffer I. 6.2.3, Satz 1 geforderten Vandbegrünung);

oder
- eine Überspannung und Begrünung befestigter Flächen i. S. von Pergolen oder anderen Rankgerüsten, dabei ist 20 m² überspannte Fläche herzustellen;

oder
- Pflanzen eines Laubbaumes (entspr. Pflanzenliste Ziffer IV) auf Dachterrasse. Stammumfang mind. 12 cm. Substratstärke im Wurzelbereich der Bäume: 80 cm. Substratmenge: mind. 2 m³. Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen und die Standsicherheit einschließlich der notwendigen Pflege zu gewährleisten.

Der Jahresheizwärmebedarf eines Gebäudes pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche und Jahr darf die folgenden Energiekennwerte nicht überschreiten:
- Ein- / Zweifamilienhäuser 85 kWh/ (m² a)
- Mehrfamilienhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gemischt genutzte Gebäude 75 kWh/ (m² a).

Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt nach dem Berechnungsverfahren (Kurz- oder Normalversion) des Leitfadens "Energie im Hochbau - Energiebewußte Gebäudeplanung" (Hess. Min. f. Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1994).

8.2 Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen an den durch Numerierung gekennzeichneten Gebäudefronten passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm getroffen werden.

8.2.1 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß sie entsprechend den Lärmabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße					
Block Nr.	Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegel-bereich	Erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils Wohnräume dB	Büroräume [1] dB
11	L1 - L2	61 - 65	III	35	30
	L2 - L3	66 - 70	IV	40	35
	L3 - L4	71 - 75	V	45	40
	L4 - L5	76 - 80	VI	50	45
	L5 - L6	> 80	VII	2) 50	50
	L6 - L7	76 - 80	VI	50	45
	L7 - L8	71 - 75	V	45	40
	L8 - L9	66 - 70	IV	40	35
	L9 - L10	61 - 65	III	35	30
16	L11 - L12	61 - 65	III	35	30
10	L13 - L14	71 - 75	V	45	40
	L14 - L15	76 - 80	VI	50	45
	L15 - L16	> 80	VII	2) 50	50
	L16 - L17	76 - 80	VI	50	45
	L17 - L18	71 - 75	V	45	40
	L18 - L19	66 - 70	IV	40	35
12	L20 - L21	61 - 65	III	35	30
	L21 - L22	66 - 70	IV	40	35
	L22 - L23	66 - 70	IV	40	35
	L23 - L24	66 - 70	IV	40	35
	L24 - L25	61 - 65	III	35	30
17	L26 - L27	61 - 65	III	35	30
13	L28 - L29	61 - 65	III	35	30
	L29 - L30	66 - 70	IV	40	35
	L30 - L31	71 - 75	V	45	40
	L31 - L32	76 - 80	VI	50	45
	L32 - L33	> 80	VII	2) 50	50
	L33 - L34	76 - 80	VI	50	45
	L34 - L35	71 - 75	V	45	40
Einmündung Sommerweg Nord	L36 - L37	71 - 75	V	45	40
	L37 - L38	76 - 80	VI	50	45
	L38 - L39	> 80	VII	2) 50	50
	L39 - L40	76 - 80	VI	50	45
	L40 - L41	71 - 75	V	45	40
Einmündung Sommerweg Süd	L42 - L43	71 - 75	V	45	40
	L43 - L44	76 - 80	VI	50	45
	L44 - L45	> 80	VII	2) 50	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.
(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 vom November 1989).

8.2.2 Für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen ist zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahme erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.2.3 Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

II. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

Denkmalschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als flächenhaftes Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen. Bauliche Anlagen, die in das Bodendenkmal eingreifen, sind grundsätzlich unzulässig.

III. **Hinweise und Empfehlungen**

1. Der Geltungsbereich befindet sich im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda:
In Anlehnung an Erfahrungswerte aus Extremhochwasserständen (HQ_{100} 139,20 m ü. NN) sollte bei der Gebaudeplanung berücksichtigt werden, daß die OK-Rohfußboden der Erdgeschosse über dem Niveau von 139,20 m ü. NN liegen. Sockel- bzw. Kellerräume sollen nicht als Wohn- noch als hochwertige Funktionsräume eingerichtet werden.
2. Lagerungsanlagen für wassergefährdende Stoffe sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
3. Der Boden ist durch historische Bebauung und deren Einebnung sowie durch die Auffüllung mit Trümmerschutt nach dem 2. Weltkrieg anthropogen verändert. Aus diesem Grund werden objektorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.
4. Für die Parzellen übergreifende Baumpflanzung entsprechend Ziffer I/ 6.3 Absatz 2 ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung notwendig.
5. Denkmalschutz / Bodenfunde:
Die im Plan gekennzeichneten Einzeldenkmäler sind in ihrer Eigenart und Bedeutung zu erhalten. Bei baulichen Entwicklungen und Veränderungen, die die Denkmale betreffen, hat jeder Bauherr den Nachweis zu führen, daß sein Vorhaben mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar ist, und hat es mit dieser abzustimmen.
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen/ Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstatte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
6. Geltende Vorschriften der Stadt Kassel.
6.1 Die Erhaltung und Neupflanzung von Baumen wird durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 27.01.1995 geregelt.
6.2 Die Anlage und Bepflanzung von Stellplatzflächen wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 03.06.1996 geregelt.
7. Im Planungsamt der Stadt Kassel liegen Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor
- über die Beschaffenheit des Untergrundes und Hinweise für Gründungsmaßnahmen (geotechnisches Gutachten)
- über den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109

8. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, Nr. 24 BauGB, HBO § 87 (2) Nr. 2)**

8.1 Außer Fernwärmenutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.
Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, bei Errichtung und Betrieb einer Laganlage für Heizöl EL die Anlagenverordnung (VAwS), die Vorgaben in der Festsetzung des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes beachtet werden, die "Technischen Regel Druckbehälter" (TRB 600 / 610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, daß die Emissionen pro m² Wohnfläche und Jahr insgesamt nicht mehr als die sonst zulässigen Heizungsarten pro Jahr verursachen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gemäß § 9 BauGB / PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MK Kerngebietegebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung
- GFZ Geschoßflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- GRZ Grundflächenzahl
- (III) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A Zweckbestimmung Autoarmer Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkplätze
- Ein- bzw. Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Wasser

Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Private Grünflächen
- Spielplatz
- privat

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zu erhaltende Bäume
- Zu pflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- TH max 13,50 m — Maximale Traufhöhe straßenweise
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (symbolische Darstellung)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- G Zweckbestimmung G = Gehrecht, F = Fahrrecht, L = Leitungsrecht
- GSt Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze
- GSt (a) Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze autoarmes Quartier
- L 10 Lärmpunkte

IV **Pflanzenliste**
Für alle Pflanzungen im Geltungsbereich werden nachfolgende Pflanzen empfohlen.

1. **Mittel- und großkronige Laubbäume**
- acer platanoides (Spitzahorn)
- acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- juglans regia (Walnuß)
- quercus robur (Stieleiche)
- tilia cordata (Winterlinde)
- tilia platyphylla (Sommerlinde)

2. **Kleinkronige Laubbäume, insbesondere für Kübel- und Trogpflanzungen**
- salix caprea mas (Veredelte Kätzchenweide)
- crataegus 'Carrierii' (Rotdorn)
- crataegus crus galli (Hahnendorn)
- carpinus betulus 'fastigiata'(Säulen-Hainbuche)
- acer negundo 'Odessanum' (Gelber Eschenahorn)
- acer negundo 'Variegatum' (Silberbunter Eschenahorn)
- sorbus aria 'Magnifica' (Großlaubige Mehlbeere)
- sorbus aucuparia'fastigiata' (Pyramiden Eberesche)
- Prunus sargentii 'Accolade' (Frühe Zierkirsche)
- amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
- sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- acer platanoides (Spitzahorn)
- acer palmatum (Fächer-Ahorn)
- prunus scurrulata 'Amonogawa' (Säulenkirsche)
- prunus subhirtella 'Fukubana' (Rosa Frühlingskirsche)
- prunus subhirtella 'Autumnalis' (Rosa Winterkirsche)
- robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' (Echte Kugelakazie)

3. **Laubgehölze für freiwachsende Hecken**
- cornus sanguineum (Roter Hartriegel)
- crataegus monogyna (Weißdorn)
- ligustrum vulgare (Liguster)
- rosa canina (Hundsrose)
- sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- spiraea Sorten (Spierstrauch)
- cornus mas (Kornelkirsche)
- euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- lonicera xylosterum (Heckenkirsche)
- rhamnus carthartikus (Kreuzdorn)
- forsythia intermedia (Forsythie)
- deutzia, Sorten (Deutzie)

4. **Laubgehölze zur Anpflanzung einer geschnittenen Hecke**
- carpinus betulus (Hainbuche)
- ligustrum vulgare (Liguster/Rainwaide)

5. **Fassadenbegrünung**
Schattige Standorte
- aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- lonicera caprifolium, L. henryi (Geißblatt)
- hedera helix (Efeu)
- hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Halbschattige-sonnige Standorte
- fallopia aubertii (Schling-Knöterich)
- lonicera 'heckrottii' (Heckrott's Geißblatt)
- clematis montana rubens (Anemonen-Waldrebe)
- lonicera tellmanniana (Gold-Geißblatt)
- akebia quinata (Akebie)
- parthenocissus quinquefolia, parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Sonnige Standorte
siehe Arten Halbschattige-sonnige Standorte sowie
- wisteria sinensis (Blauregen)
- campsis radicans (Trompetenblume)

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08. 1997 (BGBl. I S. 2141).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. 04. 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert am 17. 10